📣 УВАГА ‼️

З 1 січня 2025 року набрали чинності

зміни до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які були внесені на підставі:

📗ЗУ «Про аграрні ноти»

від 22 лютого 2024 № 3586-IX.

📕 ЗУ «Про внесення змін до Кодексу України з процедур банкрутства та деяких інших законодавчих актів України щодо імплементації Директиви Європейського парламенту та Ради Європейського Союзу 2019/1023 та запровадження процедур превентивної реструктуризації»

від 19 вересня 2024 № 3985-IX.

Так:

✅ Частину четверту статті 18 доповнено абзацом третім, відповідно до якого під час проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок для ведення садівництва) державний реєстратор ‼️ обов’язково використовує відомості з Реєстру аграрних нот з метою встановлення наявності чи відсутності факту використання відповідної земельної ділянки, зазначеної в Реєстрі аграрних нот як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції.

✅ Статтю 24 доповнено новою підставою для відмови в державній реєстрації прав: відсутність дозволу кредитора за аграрною нотою на проведення державної реєстрації прав у результаті відчуження боржником за відповідною аграрною нотою належної земельної ділянки (крім звернення стягнення на предмет іпотеки), права оренди, права емфітевзису або права суперфіцію, укладення договору суборенди, розірвання договору оренди, емфітевзису або суперфіцію, внесення змін до такого договору або відмову від нього - у разі якщо земельна ділянка зазначена в Реєстрі аграрних нот як місце вирощування заставленої майбутньої сільськогосподарської продукції".

🔖 ПРИМІТКА:

• аграрна нота - це неемісійний цінний папір, що посвідчує безумовне зобов’язання боржника, забезпечене заставою, здійснити поставку сільськогосподарської продукції або сплатити грошові кошти кредитору відповідно до умов, визначених таким цінним папером;

• боржник - особа, яка видала аграрну ноту, що посвідчує її зобов’язання здійснити поставку сільськогосподарської продукції або сплатити грошові кошти відповідно до умов, визначених у такій аграрній ноті;

• кредитор - власник аграрної ноти;

• реєстр аграрних нот - це інформаційно-комунікаційна система, в якій у порядку, передбаченому ЗУ «Про аграрні ноти» та Положенням про Реєстр аграрних нот, відображається інформація про видачу, зміст і зміну реквізитів, припинення та обтяження аграрних нот, а також про початок примусового виконання зобов’язань за аграрними нотами на підставі спеціальної виписки з Реєстру.

☝️ Обтяження прав боржника щодо земельної ділянки, зазначеної в реквізитах аграрної ноти, вносяться адміністратором Реєстру до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

‼️ Правочин, вчинений боржником з порушенням обтяження, визначеного цією частиною, є нікчемним.

☝️ Відповідно до норм ЗУ «Про аграрні ноти» датою початку функціонування Реєстру аграрних нот є 1 січня 2025 року.

☝️Кабінет Міністрів України до 1 січня 2025 року повинен забезпечити, зокрема, здійснення взаємодії між Реєстром аграрних нот та Державним реєстром обтяжень рухомого майна, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, Державним реєстром актів цивільного стану громадян, Єдиним державним демографічним реєстром, Реєстром аграрних розписок, Державним земельним кадастром, іншими інформаційними та інформаційно-комунікаційними системами, реєстрами та базами даних, необхідними для перевірки інформації при вчиненні правочинів з аграрними нотами.

✅ У статті 24:

✔️частину третю доповнити пунктом 6, згідно з яким відмова в державній реєстрації прав з підстав, зазначених у частині першій цієї статті, не застосовується у разі звернення заявника із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, яке відчужено боржником, внесеним до Єдиного реєстру боржників, у межах провадження у справі про банкрутство (неплатоспроможність), згідно із затвердженим господарським судом планом санації (планом реструктуризації боргів боржника), у процедурі ліквідації (погашення вимог боргів боржника) або згідно із затвердженим господарським судом планом превентивної реструктуризації";

✔️пункт 3 частини четвертої доповнити словами "або продажу майна боржника відповідно до Кодексу України з процедур банкрутства".

✅ Зʼявилася нова підстава для державної реєстрації обтяжень, зокрема пункт 1 частини другої статті 27 доповнено словами "у тому числі постанови господарського суду у справі про банкрутство (неплатоспроможність) про визнання боржника банкрутом - щодо припинення всіх обтяжень прав на майно боржника (крім тих, які застосовано у кримінальному провадженні)".

✅ Частину третю статті 32 після слів "приватних виконавців" доповнити словами "арбітражних керуючих".